

Etudes complémentaires suite au débat public

Rapport

nice gènes toulon lyon marseille barcelone paris aix-en-provence turin londres bordeaux bruxelles



lille nice madrid montpellier cannes strasbourg amsterdam frejus toulon st-raphaël



Consultation des acteurs

Etude foncière

Juin 2008





SEMAPHORES

RÉSEAU FERRE DE FRANCE DIRECTION RÉGIONALE PACA

Pour une approche des effets de la mise en place d'une LGV sur
l'évolution du prix de l'immobilier et du foncier par comparaison de
différents territoires

Janvier 2008

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : RAPPEL OBJECTIFS, MÉTHODE ET TERRITOIRES	3
1 - ÉLÉMENTS DE CADRAGE.....	10
1.1 - QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE SUR LES CRITÈRES DE VALORISATION DU FONCIER AGRICOLE ET DE L'IMMOBILIER.....	10
1.2 - LE CONSTAT : UNE FORTE PRESSION DÉMOGRAPHIQUE	11
1.3 - LE CONSTAT : UNE FORTE PRESSION FONCIÈRE	12
1.4 - LES TENDANCES LOURDES DE MARCHÉ – MARCHÉ IMMOBILIER D'HABITAT	13
1.5 - LES TENDANCES LOURDES DE MARCHÉ – LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES NON BÂTIES.....	14
2 - ANALYSE DES 3 SECTEURS	15
DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES DES 3 SECTEURS D'ÉTUDE.....	15
2.1.1 - Secteur « Aix-en-Provence / Avignon »	15
2.1.2 - Dynamiques socio-économiques : Arles / Salon-de-Provence.....	16
2.1.3 - Dynamiques socio-économiques : Les Arcs / Draguignan	17
2.1.4 - Éléments de synthèse sur les dynamiques socio-économiques des 3 secteurs.....	18
2.2 - LES ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER.....	19
2.2.1 - A l'échelle des départements	19
2.2.2 - Évolution des prix des maisons anciennes : Aix-en-Provence / Avignon.....	20
2.2.3 - Évolution des prix des maisons anciennes : Arles / Salon-de-Provence.....	22
2.2.4 - Évolution des prix des maisons anciennes : Les Arcs / Draguignan	24
Éléments de conclusion relatifs au marché de l'immobilier	26
2.3 - LE MARCHÉ SUR LES ZONES NATURELLES ¹ NON ÉQUIPÉES.....	27
2.3.1 - Le marché sur les zones naturelles non équipées	28
2.3.2 - Approche des marchés des terres agricoles restant à vocation agricole : les terres nues.....	29
2.3.3 - Approche des marchés des terres agricoles restant à vocation agricole : les cultures pérennes..	30
2.3.4 - Zoom sur le secteur Pierrelatte-Crest – thématique « viticulture »	31
2.3.5 - Les transactions sur la bande de 1 km autour de la LGV (entre Aix-en-Provence et Avignon)	32
2.3.6 - Une appréciation « à dire d'experts » de l'impact d'une LGV sur le marché du foncier agricole .	33
2.3.7 - Éléments de conclusion relatifs au marché du foncier en zone naturelle non équipée	34
3 - ANNEXES.....	35
3.1 - BIBLIOGRAPHIE ET PERSONNES / ORGANISMES RESSOURCES	35
3.2 - BASE DE DONNÉES : TABLEAUX	36
3.2.1 - Données INSEE.....	36
3.2.2 - Données Sitadel – construction neuve	37
3.2.3 - Données Unistatis – emploi salarié privé.....	39
3.2.4 - Données Perval- Transaction sur les Maisons anciennes	40

PRÉAMBULE : RAPPEL OBJECTIFS, MÉTHODE ET TERRITOIRES

L'objectif de cette étude est d'apprécier les effets de l'infrastructure LGV sur les prix du foncier et de l'immobilier

Pour cela nous avons analysé les prix de foncier dans les secteurs aux alentours proches de la LGV (les communes traversées par la LGV entre Aix et Avignon et un zoom sur une bande de 1 km autour de la ligne LGV) et ce, à 3 dates successives : 1996-2001-2006, soit 5 ans avant la mise en place de la LGV, au moment de sa mise en place, puis 5 ans après.

Pour comparaison, nous avons retenu un référentiel départemental (Bouche du Rhône) et 2 autres secteurs non impactés par la présence d'une ligne et de gare LGV (secteur Arles-Salon et secteur Les Arcs-Druguignan).

Une approche plus spécifique sur les marché des vignes a été menée sur la secteur Pierrelatte-Crest.

Nous avons centré notre approche sur **2 indicateurs** des prix de l'immobilier et du foncier :

- **Le prix moyen des maisons anciennes** (source Perval - notaires)
- **Le prix moyens** de transactions sur les zones N du POS / PLU (source SAFER), qui retracent les transactions sur **des zones naturelles non équipées et non bâties**.
 - Parmi ces transactions, nous avons ciblé celles qui relèvent de transactions sur les terrains nus et celles sur les terres à cultures pérennes.

Nous avons sélectionné ces 2 indicateurs après avoir exploré plusieurs pistes de travail.

A l'origine, pour l'analyse du marché de l'immobilier d'habitat (et l'évolution des conditions financières d'accès au logement), nous avons envisagé d'analyser également les prix des appartements anciens et de terrains à bâtir, grâce à la source Perval. Mais le volume de données s'est avéré insuffisant, sauf pour les grandes communes pour lesquelles ces marchés sont actifs.

Nous avons, dès le départ, écarté l'hypothèse de travail sur le prix en immobilier neuf (collectif ou individuel groupé) dans la mesure où ce marché se tient quasiment exclusivement sur les grandes villes. L'analyse de ces données ne nous aurait donc donné qu'une information partielle.

Nous avons également exploré la source « Callon » (Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières) qui existe depuis une vingtaine d'année, qui permet donc d'avoir des série homogènes longues (nécessaires dans le cadre de cette étude). Mais encore une fois nous avons été confronté au manque de données sur les petites communes : la source n'étant disponible que pour les communes de plus de 20 000 habitants.

Pour ce qui concerne le marché du foncier agricole : nous avons également examiné la source « Callon » mais celle-ci ne donne des indications de prix qu'à l'échelle de « petites régions agricoles ». Or les « régions agricoles »

s'avèrent relativement larges (englobant des terrains très éloignés de nos secteur d'études) et d'autre part, les secteurs d'étude correspondaient à plusieurs régions agricole (sauf le secteur Les Arcs Draguignan, situé uniquement sur la région agricole « Coteaux de Provence », cette région agricole comprenant également une petite partie du secteur Aix-Avignon, ...).

In fine, nous retenons pour cette analyse les indicateurs qui apparaissent solides sur nos secteurs urbains mais également sur les petites communes.

Les données « PERVAL » décrivent les transactions réalisées (et transmises) par les notaires locaux sur les biens immobiliers.

- Dans l'analyse suivante, nous avons utilisé **une base de près de 3 000 transactions sur des maisons anciennes** (640 en 1996, 1150 en 2001 et 1130 en 2006).

Les données de la SAFER reflètent l'ensemble des notifications de transactions sur les zones N du POS : zones naturelles non équipées (NB : zones naturelles ordinaires où peuvent être admises des constructions en diffus, NC : zone agricole, ND : sites naturels et espaces boisés, NA : zone d'urbanisation future).

- Dans l'analyse suivante, nous avons travaillé sur **une base de données de 2 400 transactions sur des parcelles non bâties** : 884 transactions en 1996, 806 en 2001, 704 en 2006, relativement bien réparties sur les 3 secteurs

Cet ensemble de données permet de partir **des transactions réelles réalisées** sur les secteurs étudiés. Par ailleurs, le fait que nous travaillons sur des sources homogènes aux 3 dates d'observation permet d'avoir une **cohérence dans l'analyse des évolutions de prix**.

Cette approche a l'avantage de permettre une analyse homogène sur une période longue (par rapport à un discours souvent nécessairement centré sur la période la plus récente) et sur un secteur, ou des secteurs, restreints géographiquement et choisis en fonction du besoin de l'étude (par rapport à des données retranscrivant souvent une situation à l'échelle d'une agglomération urbaine ou d'un département).

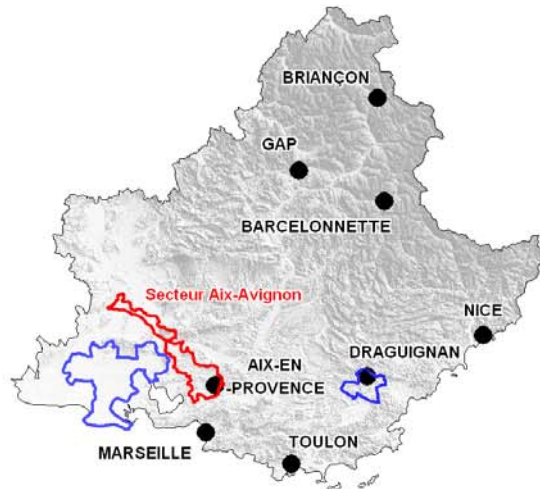
Nous avons **pris en compte les prix moyens** de transactions, cela signifie que l'on fait l'hypothèse raisonnable que la structure des ventes ne se modifie pas (proportion identique de biens de qualité et de moindre qualité d'une année sur l'autre).

Nous avons retenu un seuil de 5 données pour pouvoir calculer une moyenne significative. Or sur certaines communes ou territoires, il a été nécessaire de faire des regroupements de communes en sous secteur : pour chacun des secteurs d'étude nous retracerons les évolutions dans les grandes villes et dans l'« ensemble des communes périurbaines ».

Pour l'analyse des évolutions de prix dans la bande de 1 km autour de la LGV : travail par référence sur les sections cadastrales les plus proches (la zone ainsi délimitée est de l'ordre de 800 m de part et d'autre de la voie,




variable selon la taille et l'implantation de la section –centrée ou non par rapport à la voie). Pour avoir suffisamment de données, nous avons réalisé une approche triennale (1 année « de part et d'autre » de l'année de référence pour avoir un volume suffisant de transactions).

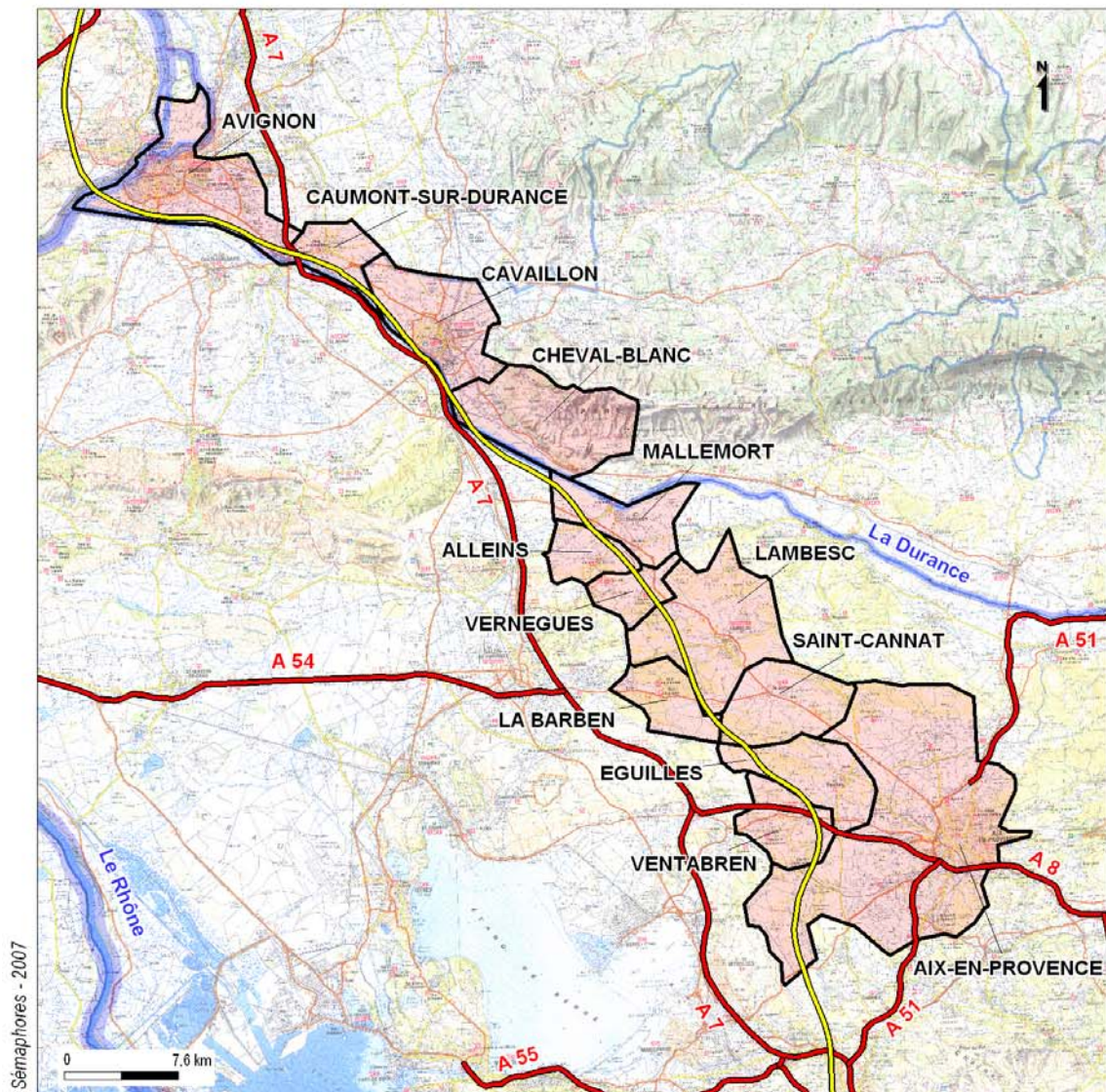
⇒ Les secteurs étudiés



PLAN DE SITUATION

Secteur Aix-Avignon

-  Limite communale
-  Autoroute
-  LGV

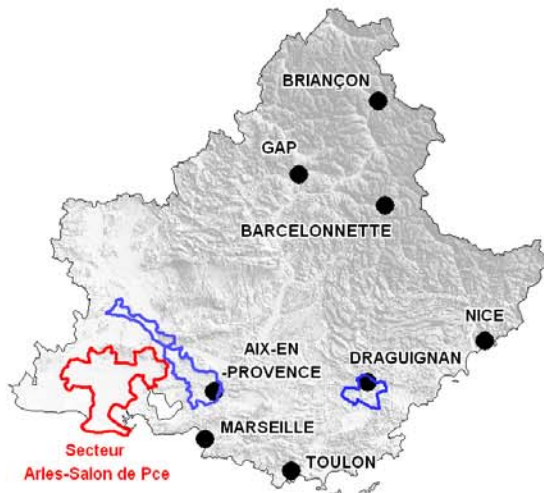





Sémaphores - 2007

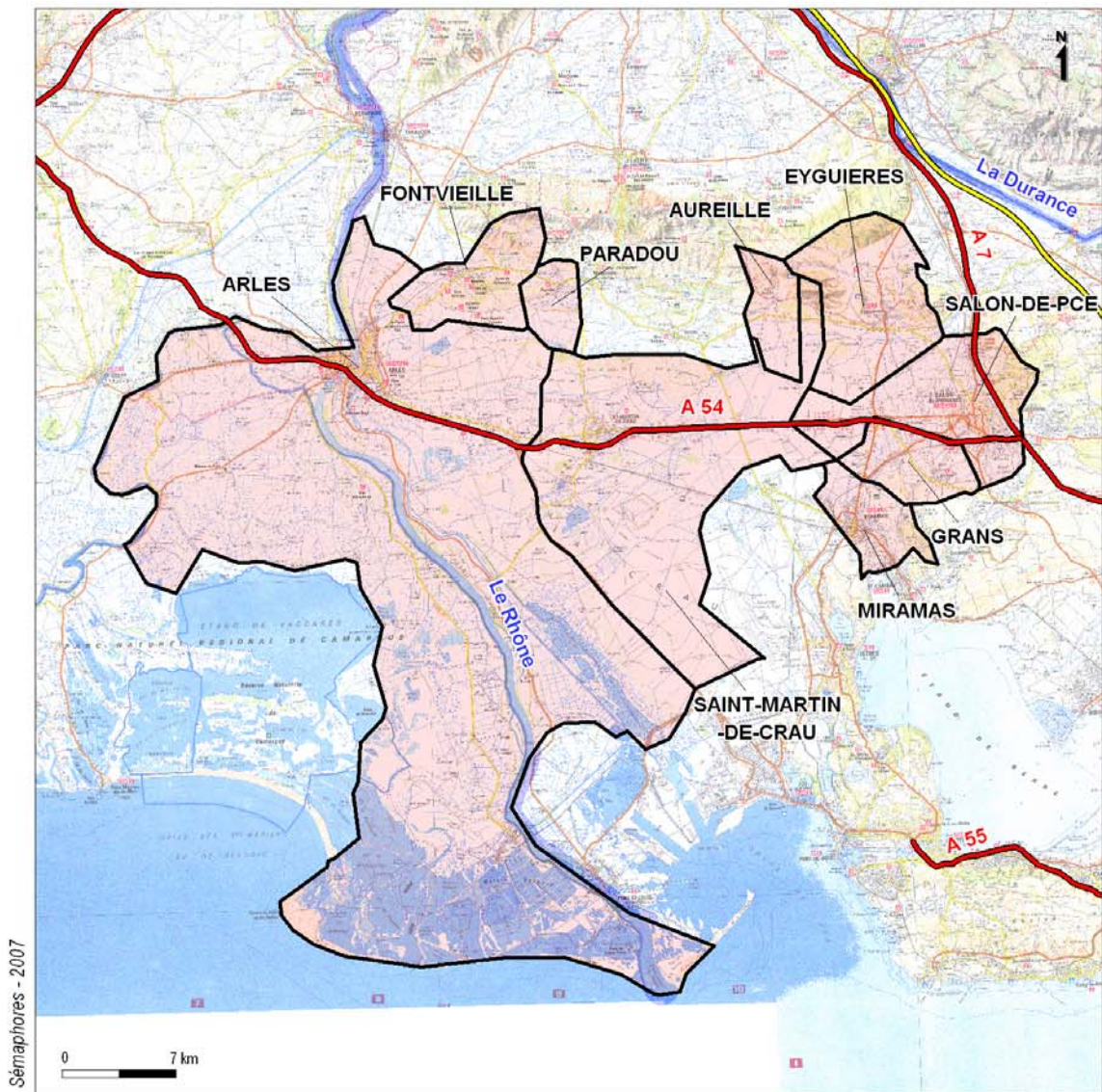
Source : IGN Scan 100

PLAN DE SITUATION

Secteur Arles-Salon de Pce



-  Limite communale
-  Autoroute
-  LGV





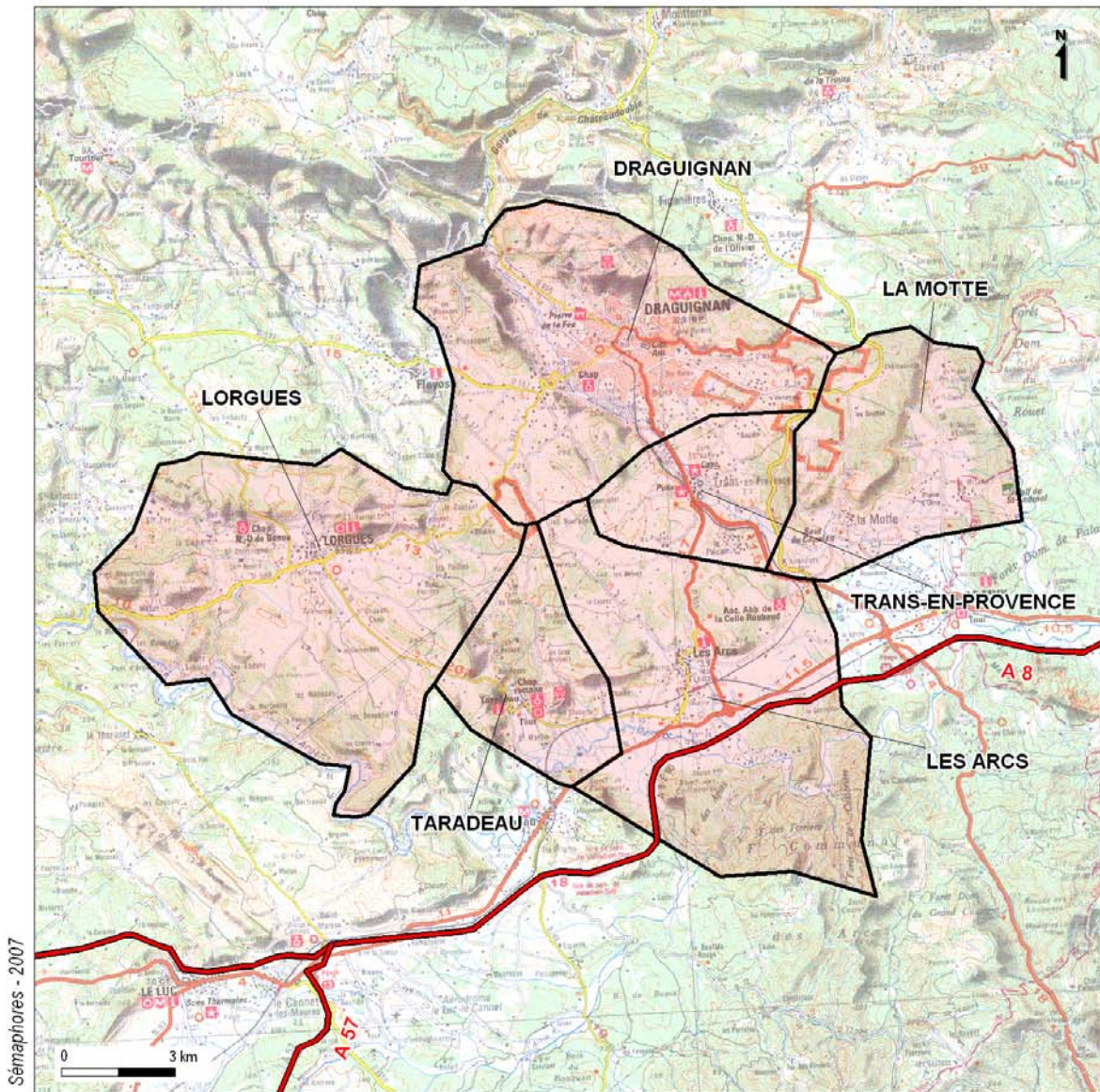
Sémaphores - 2007

PLAN DE SITUATION

Secteur Les Arcs-Draguignan



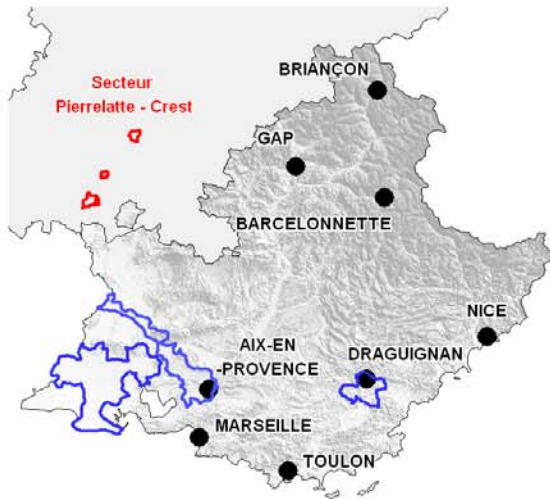
-  Limite communale
-  Autoroute






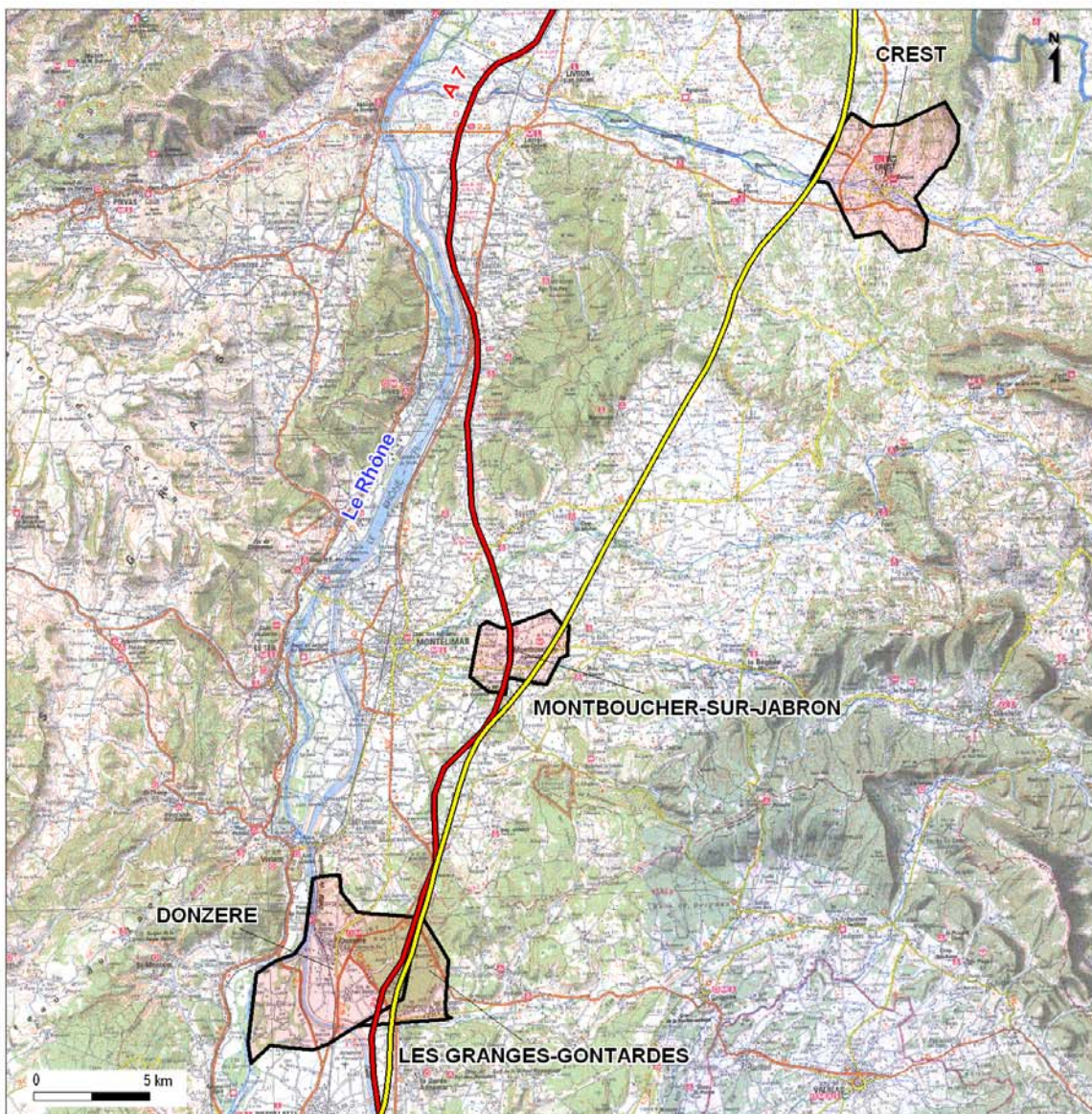
Source : IGN Scan 100

PLAN DE SITUATION

Secteur Pierrelatte - Crest



-  Limite communale
-  Autoroute
-  LGV



Sémaphores - 2007

Source : IGN Scan 100

1 - ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1.1 - QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE SUR LES CRITÈRES DE VALORISATION DU FONCIER AGRICOLE ET DE L'IMMOBILIER

Les transactions en foncier et immobilier se réalisent sur des « marchés », dans le cadre le plus souvent de « marchés libres ». Le prix se définit donc à **l'équilibre entre offre et demande**. La demande sera plus ou moins importante selon que le bien ou la terre répondra plus ou moins à des critères de valorisation.

➤ Les principaux critères de valorisation sont les suivants :

Sur le marché immobilier	Sur le marché agricole (pour l'activité agricole)
Critères relatifs à la localisation : proximité des centres urbains (services et emplois), secteurs plus ou moins recherchés (environnement social, qualité paysagère, ...)	Des critères en lien avec le rendement : type de culture existante et leur état (arbres / vignes), état des marchés des produits, présence de réseau d'irrigation, orientation des parcelles, ...
Critères relatifs au bien lui-même : état général, individuel ou collectif, ...	Critères en lien avec l'organisation de l'exploitation : taille du terrain, facilité d'accès, pente, ...

1.2 - LE CONSTAT : UNE FORTE PRESSION DÉMOGRAPHIQUE

Taux de croissance annuel de la population

	PACA	France Métropolitaine
1975-1982	+ 1,08%	+0,46%
1982-1990	+0,89%	+0,51%
1990-1999	+0,63%	+0,37%
1999-2005	+0,85%	+0,63%

Source : Insee

Le taux de **croissance de la population en PACA** est très **nettement supérieur à la moyenne française**, ce depuis au moins le début des années 80, ce qui génère une très forte pression démographique.

La progression est particulièrement forte (en volume) dans le Var et dans les Bouches du Rhône (respectivement + 10 100 et + 9 500 habitants supplémentaires par an entre 1990 et 2004). On peut noter que ces deux départements sont également les plus denses en 2004 (372 habitants/km² dans les Bouches du Rhône et 246 habitants/km² dans le Var alors que la moyenne de PACA est de 150 habitants/km²).

Cette croissance démographique impacte la demande de logements, mais aussi les autres secteurs du développement urbain (zones commerciales, zones d'activités, équipements, routes, ...):

- En moyenne en PACA, les consommations foncières pour l'habitat et pour les « activités et autres » sont à peu près équivalentes en surface entre 1990 et 2006,
- Dans les Bouches du Rhône, la consommation pour « activités et autres » est près de 2 fois supérieure à celle dédiée à l'habitat¹.

¹ DRE PACA : Diagnostic foncier en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, février 2007

1.3 - LE CONSTAT : UNE FORTE PRESSION FONCIÈRE

D'une façon générale, la pression foncière s'exerce particulièrement fortement autour des pôles urbains bien équipés.

En région PACA, la pression est concentrée sur une large bande littorale, englobant l'ensemble des Bouches du Rhône, le Var et les Alpes Maritimes :

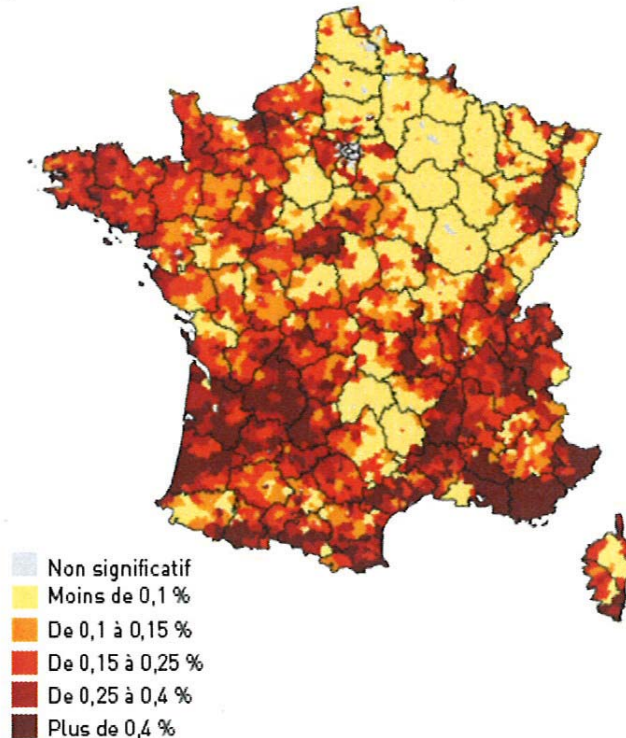
- **En 30 ans**, sur la bande littorale qui va de Menton à l'Étang de Berre, **54 % de la Surface Agricole Utile a disparu** à cause de l'urbanisation.

On peut rappeler que jusqu'à ce jour l'urbanisation fut très peu économe en foncier en région PACA : la part de la maison individuelle reste prédominante dans la construction neuve d'une très grande majorité des communes (sauf

> Mutation annuelle moyenne de SAU vers des usages résidentiels et de loisirs en 2004-2006

Moyenne annuelle nationale 2004-2006 : 0,19 %

Moyenne annuelle nationale 2006 : 0,22 %

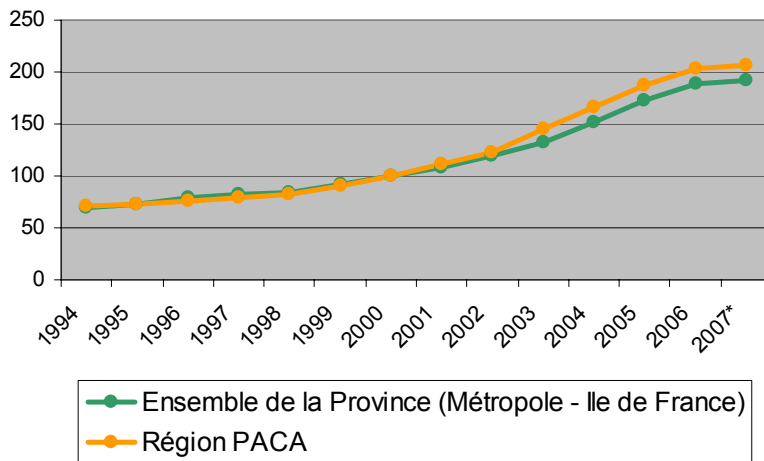


dans les secteurs urbains).

Source : Terres d'Europe - SCAFR

1.4 - LES TENDANCES LOURDES DE MARCHÉ – MARCHÉ IMMOBILIER D'HABITAT

Indice trimestriel des prix des maisons anciennes
(base 100 au 4ème trimestre 2000)



	Province	PACA
Augmentation 1996-2001	38%	47%
Augmentation 2001-2006	74%	82%

Source : INSEE, indices et séries

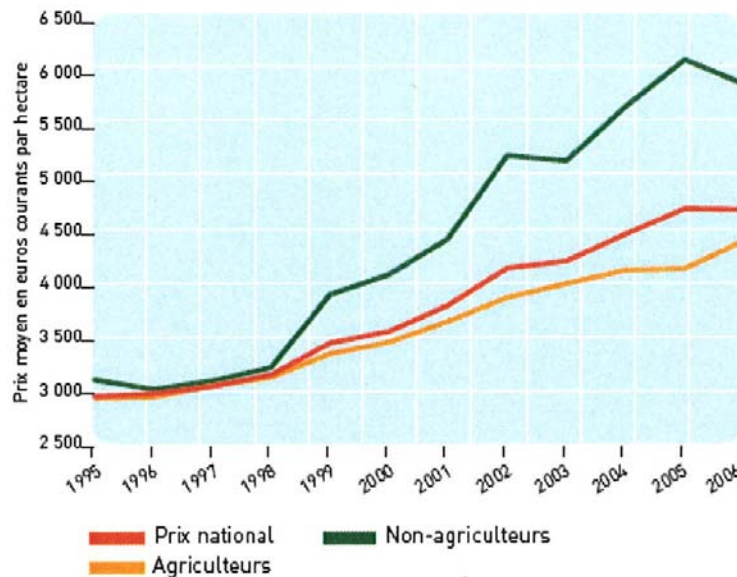
On observe une augmentation générale des prix entre 1996 et 2001 avec une accélération notable entre 2001 et 2006 en province et en région PACA.

En PACA, l'augmentation apparaît plus importante que la moyenne des autres régions de province. Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être avancés :

- **du côté de la demande** : héliotropisme / bande littorale, dynamique économique, présence de résidences secondaires, une partie de la demande disposant d'un très fort pouvoir d'achat,
- **du côté de l'offre** : un fort retard de production de foncier et de logement qui produit une tension constante sur la plupart des marchés locaux, un effort en matière de réhabilitation du patrimoine bâti qui tend à mieux valoriser les biens immobilier.

1.5 - LES TENDANCES LOURDES DE MARCHÉ – LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES NON BÂTIES

➤ **Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis acquis par les agriculteurs et les non-agriculteurs (en moyenne annuelle)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer.

On observe une augmentation continue du prix des terres agricoles non bâties entre 1996 et 2006.

Il faut noter l'effet « inflationniste » très lourd de la présence des acquéreurs non agriculteurs. Entre 1995 et 1998, il y a peu d'écart entre le prix des transactions moyennes réalisées par les agriculteurs et les non agriculteurs, mais cet écart apparaît et tend à se creuser toujours plus depuis 1998.

Si l'on voit sur le graphe (échelle nationale) un écart ou une « sur valorisation » des terrains acquis par les non-agriculteurs de l'ordre de 30 à 40% pour les années 2005 et 2006, **en région PACA**, le prix moyen (en € à l'hectare) des transactions vont **du simple au double** selon que l'acquéreur est agriculteur ou non², soit une « sur valorisation » de 100%.

² DRE PACA : Diagnostic foncier en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, février 2007

2 - ANALYSE DES 3 SECTEURS

DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES DES 3 SECTEURS D'ÉTUDE

2.1.1 - Secteur « Aix-en-Provence / Avignon »

⇒ **Secteur Aix-en-Provence / Avignon : un très forte croissance des communes périurbaines, ralentissement de la croissance à Aix et « rattrapage » pour Avignon**

	Taux de croissance annuel 1990-1999	Taux de croissance annuel 1999-2005
Aix en Provence	0,90%	0,82%
Ensemble des communes périurbaines	2,35%	1,49% *
Avignon	0,13%	0,87%
Bouches du Rhône	0,47%	0,75%
Vaucluse	0,75%	1,15%

* Hors Ventabren, St Cannat et Cheval Blanc

Source : Insee

On observe une dynamique démographique très forte surtout sur les communes périurbaines, mais qui tend à ralentir fortement après 1999.

Avignon fait figure d'exception : la dynamique est plutôt faible dans les années 90, mais elle progresse fortement après 1999.

Notons que Aix et Avignon sont des pôles d'emplois majeurs.

- À Aix-en-Provence, on observe une très forte progression de l'emploi entre 1996 et 2001 (+30%, alors que la progression n'est que de 17% à l'échelle départementale) et une progression moindre entre 2001 et 2006 (mais qui reste supérieure à la moyenne départementale).
- A Avignon, la progression de l'emploi salarié est faible sur l'ensemble de la période.

La construction neuve très dynamique sur les communes périurbaines avec une montée en puissance sur la 2^{ème} période. A Aix, a contrario, on observe une très forte chute de la construction neuve (si Aix avait un taux de construction neuve pour 1000 habitants supérieur à celui du département en 1996, il est très nettement en deçà en 2006), signe d'une difficulté à mobiliser du foncier.

À Avignon la dynamique est inverse : la progression de la construction neuve s'accélère entre 1996 et 2006, ce qui permet un « rattrapage » par rapport à la moyenne départementale

2.1.2 - *Dynamiques socio-économiques : Arles / Salon-de-Provence*

⇒ **Secteur Arles-Salon : Arles reste en retrait tandis que Salon et les communes périurbaines se développent en particulier sur la période la plus récente**

	Taux de croissance annuel 1990-1999	Taux de croissance annuel 1999-2005*
Arles	-0,33%	0,81%
Ensemble des communes périurbaines	0,55%	1,42%*
Salon de Provence	0,97%	1,54%
Bouches du Rhône	0,47%	0,75%

* hors St Martin de Crau, Aureille et Grans

Source : Insee

La dynamique démographique sur l'ensemble du secteur est bien moindre que celle observée sur le secteur Aix-Avignon.

Cependant, les communes périurbaines et Salon se développent relativement fortement dans la période la plus récente (après 1999). Arles retrouve une croissance démographique positive, mais qui reste en deçà de la moyenne départementale.

Pour ce qui concerne l'emploi, Arles et Salon ont un taux d'emplois pour 1 000 habitants très inférieurs à celui d'Aix ou même d'Avignon. L'ensemble du secteur d'étude connaît une forte croissance de l'emploi salarié entre 1996 et 2001 (+27%) et une moindre progression entre 2001 et 2006 (mais qui reste supérieure à la moyenne départementale).

Comme pour le secteur Avignon-Aix, la construction neuve est très dynamique sur les communes périurbaines avec une montée en puissance sur la 2ème période,

Arles reste en deçà des moyennes départementale et montre une dynamique de construction faible, tandis que Salon-de-Provence, après un ralentissement, connaît dans les années 2005-2006 un taux de construction neuve pour 1000 habitant particulièrement élevé.

2.1.3 - *Dynamiques socio-économiques : Les Arcs / Draguignan*

⇒ **Secteur Les Arcs-Draguignan : un développement « strictement » démographique**

	Taux de croissance annuel 1990-1999	Taux de croissance annuel 1999-2005*
Draguignan	0,94%	1,58%
Ensemble des "petites communes"	1,80%	2,67*%
Var	1,08%	1,48%

* hors Les Arcs, Taradeau et Trans en Provence

Source : Insee

On observe une très forte dynamique démographique sur le secteur Les Arcs - Draguignan, effet des reports de croissance du littoral vers le moyen Var et de l'Ouest des Alpes-Maritimes vers l'Est Varois (en particulier dans la période la plus récente), ce à Draguignan et de façon encore plus prononcée dans les petites communes entre Draguignan et l'autoroute.

Avec 7 600 emplois salariés en 2006, Draguignan apparaît comme un pôle d'emploi peu développé, mais l'emploi salarié y progresse relativement rapidement.

La construction neuve est également dynamique, avec cependant une tendance forte à la baisse dans les « petites communes » qui pourrait être le signe d'une moindre facilité à mobiliser du foncier pour la maison individuelle.

Il faut relever la présence particulièrement importante de résidences secondaires sur l'ensemble des petites communes de ce secteur.

2.1.4 - Éléments de synthèse sur les dynamiques socio-économiques des 3 secteurs

⇒ **Secteur Aix-Avignon**

- Le pôle d'emploi d'Aix-en-Provence, par son développement, a tiré d'abord le développement de la commune d'Aix puis des communes périurbaines lorsque les capacités de développement urbain à Aix même ont commencé à s'épuiser.
- Le pôle autour d'Avignon montre une dynamique plus faible au milieu des années 90 mais qui tend à s'accélérer à partir du début des années 2000.
- Un **secteur** qui est « **en tension** » sur l'ensemble de la période 1996-2006 (à l'exception d'Avignon).

⇒ **Secteur Arles-Salon**

- Une dynamique démographique moyenne et moins portée par le développement économique local que sur le secteur Aix-Avignon.
- Des disponibilités foncières qui semblent favoriser le développement de la construction neuve pour répondre aux besoins.
- Une **tension** qui reste **relativement faible** sur les marchés de l'immobilier et du foncier.

⇒ **Secteur Les Arcs-Druguignan**

- La demande pour l'habitat en résidence principale permanente « à l'année » (croissance démographique) a fortement augmenté dans la période récente,
- Premiers signes d'un ralentissement de l'offre de logements liée à la **raréfaction de l'offre foncière**.

2.2 - LES ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER

2.2.1 - A l'échelle des départements

	Prix moyen des transactions			Evolutions		
	1996	2001	2006	1996-2006	1996-2001	2001-2006
Moyenne département du Vaucluse	82 400 €	142 400 €	249 000 €	+ 202 %	+ 73 %	+ 75%
Moyenne département des Bouches du Rhône	111 400 €	172 300 €	298 000 €	+168 %	+ 55 %	+ 73 %
Moyenne département du Var	138 200 €	212 300 €	424 000 €	+ 207 %	+ 54 %	+ 100 %
Rappel PACA					+ 47 %	+ 82 %
Rappel Province					+ 38 %	+ 74 %

Source : Perval

Les prix moyens de transactions par département montrent des disparités fortes entre les départements.

Le Var est le département où les prix sont les plus élevés dès 1996, c'est également celui où la progression est la plus forte entre 1996 et 2006.

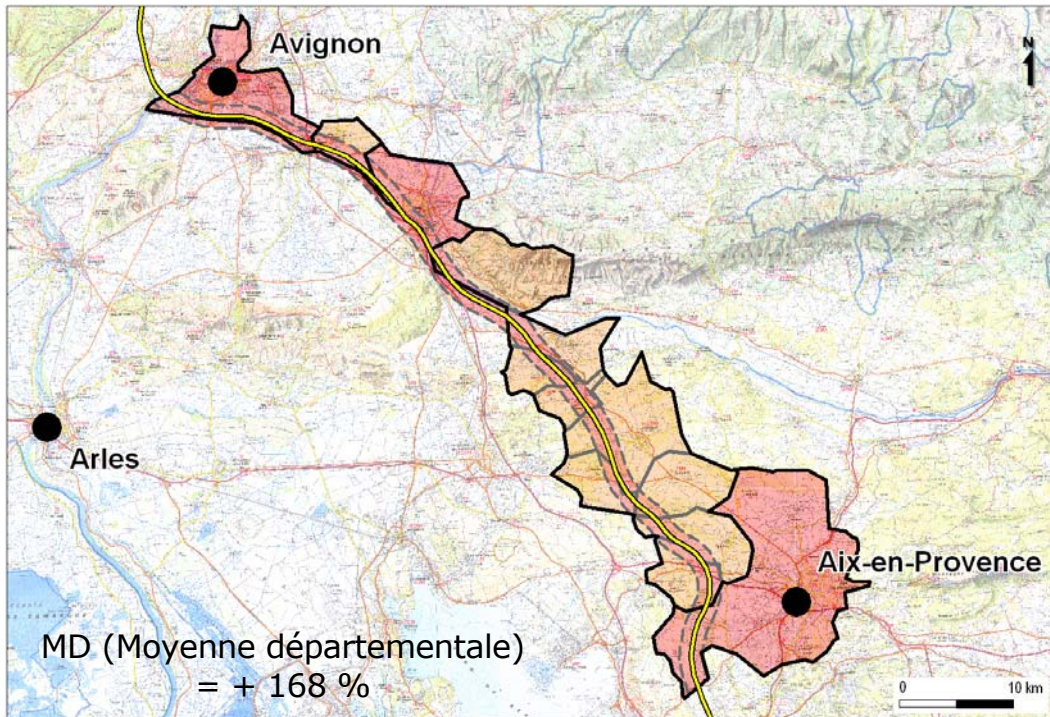
En Vaucluse les prix augmentent fortement entre 1996 et 2006 et tendent à « rattraper » les niveaux de prix sur les Bouches du Rhône.

Il faut noter que la croissance des prix en **Vaucluse et Bouches du Rhône** est cependant plus forte sur la première période (1996-2001) que sur l'ensemble de la région PACA et inférieure sur la seconde période, après la mise en place de la LGV (2001-2006). **Il y aurait donc une tendance à une moindre croissance qu'à l'échelle régionale sur la période « après l'arrivée du TGV ».**

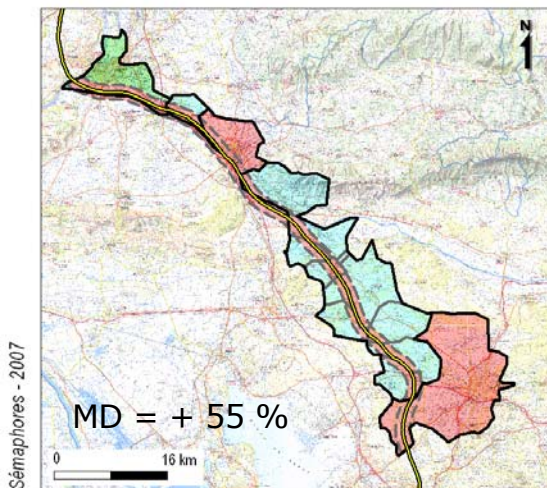
2.2.2 - Évolution des prix des maisons anciennes : Aix-en-Provence / Avignon

ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS ANCIENNES

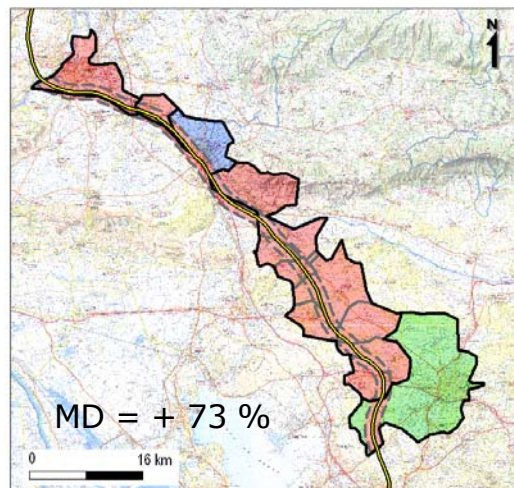
Entre 1996 et 2006



Entre 1996 et 2001











Entre 2001 et 2006



Sémaphores - 2007

Sources : IGN Scan 100 - Perval

- | | |
|--|--|
|  Limite communale |  Evolution très supérieure (>20 %) à celle de l'ensemble du département |
|  Fuseau de 1km de part et d'autre de la LGV |  Evolution supérieure (de 10 à 20 %) à celle de l'ensemble du département |
|  LGV |  Même évolution que le département des Bouches du Rhône (à 10% prêt) |
| |  Evolution inférieure (de 10 à 20 %) à celle de l'ensemble du département |
| |  Evolution très inférieure (<20 %) à celle de l'ensemble du département |

Notons qu'Aix-en-Provence connaît une très forte progression sur l'ensemble de la période, mais que celle-ci s'est faite entre 1996 et 2001. Entre 2001 et 2006, la commune ne voit ses prix progresser que dans le cadre de la moyenne départementale.

Tandis que sur l'ensemble de la période 1996-2006, la progression des prix dans les **communes périurbaines** est très supérieure à la moyenne départementale. Cette évolution tient quasi systématiquement à une progression particulièrement forte entre 2001 et 2006, soit dans la période de « l'après TGV ». On y voit la **conséquence** notamment **d'un report de la demande aixoise sur les communes alentours**.

À Avignon, la très forte progression connue après 2001 est le résultat d'une amorce de rattrapage (en 2006, les prix moyens à Avignon restent en deçà de la moyenne des prix de transaction des Bouches du Rhône et du Vaucluse).

⇒ ***Dans la bande de 1 km autour de la ligne LGV***

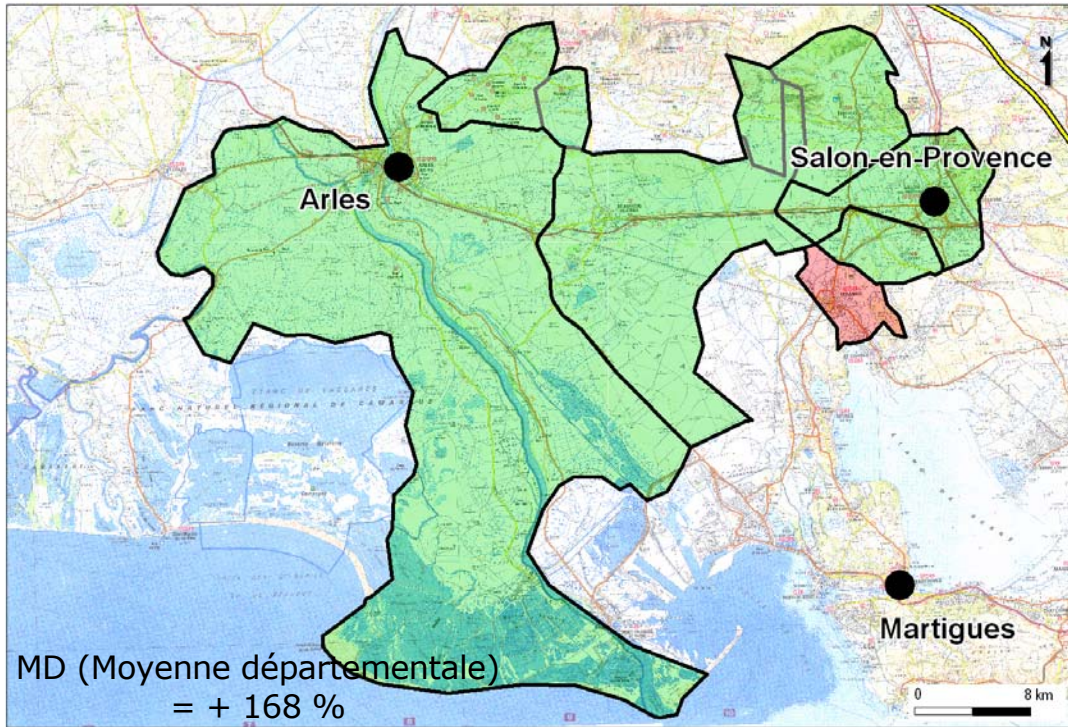
Il y a peu de transactions, le bâti étant peu présent à proximité de la ligne TGV entre Aix et Avignon.

L'évolution des prix moyens de transactions est très supérieure à l'évolution départementale. Soulignons que l'on part d'un niveau de prix très faible en 1996.

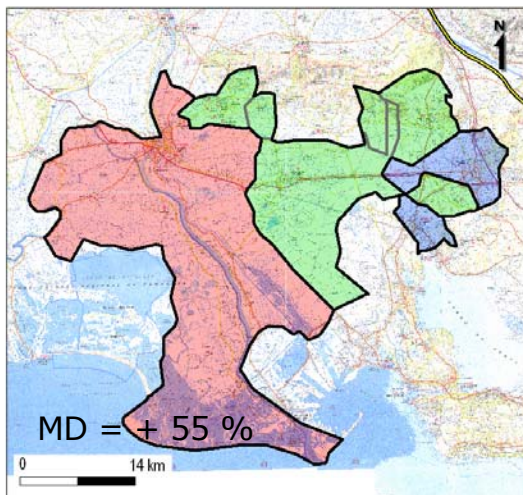
2.2.3 - Évolution des prix des maisons anciennes : Arles / Salon-de-Provence

ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS ANCIENNES

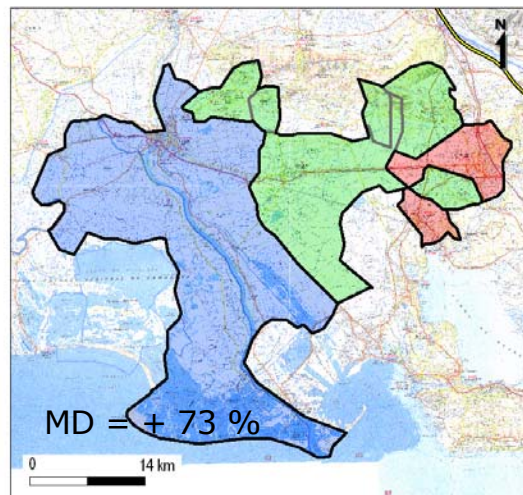
Entre 1996 et 2006



Entre 1996 et 2001










Entre 2001 et 2006



Sémaphores - 2007

Sources : IGN Scan 100 - Penvat

 Limite communale
 LGV

-  Evolution très supérieure (>20 %) à celle de l'ensemble du département
-  Evolution supérieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département
-  Même évolution que le département des Bouches du Rhône (à 10% près)
-  Evolution inférieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département
-  Evolution très inférieure (<20 %) à celle de l'ensemble du département

Sur la période 1996-2006, sur la plupart des communes du secteur, les prix de transaction ont une progression similaire à la moyenne départementale.

Seule Miramas a une progression très nettement supérieure à celle du département, or elle montrait des niveaux de prix particulièrement faibles en 1996 par rapport aux communes alentour (sauf Arles qui montre des prix encore inférieurs), on a donc sans doute un phénomène de rattrapage.

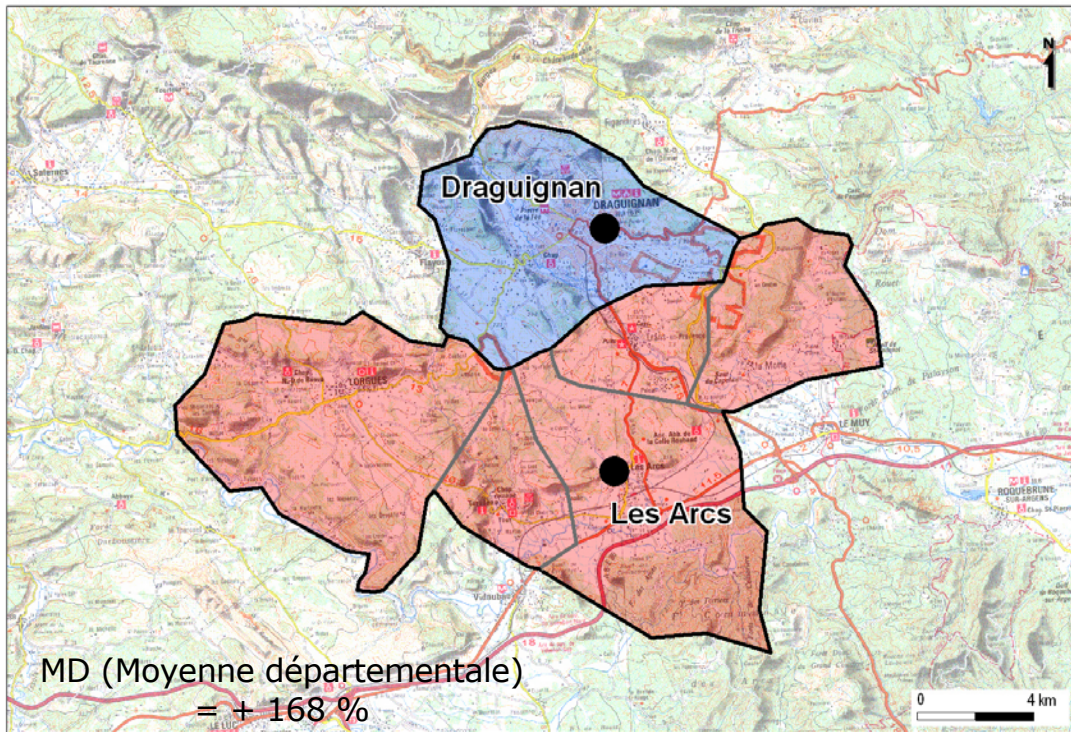
Il n'y a pas de logique apparente dans les évolutions sur les deux phases (1996-2001 et 2001-2006) ; certaines communes montrent une évolution plus forte au cours de la première période, les autres au cours de la seconde.

retenons que **les 2 grandes communes (Arles et Salon) et les petites communes ont, sur l'ensemble de la période 1996-2006, une progression similaire à celle du département.**

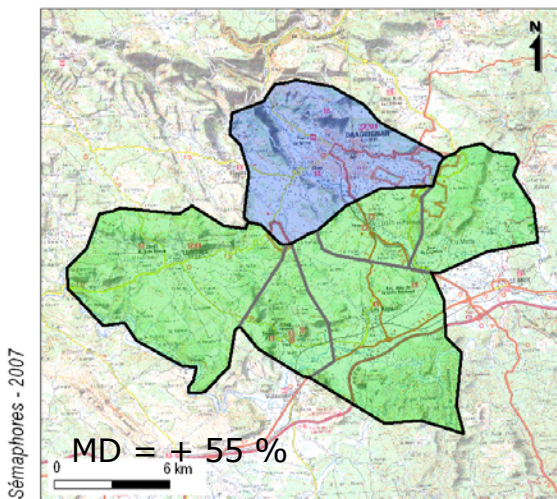
2.2.4 - Évolution des prix des maisons anciennes : Les Arcs / Draguignan

ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS ANCIENNES

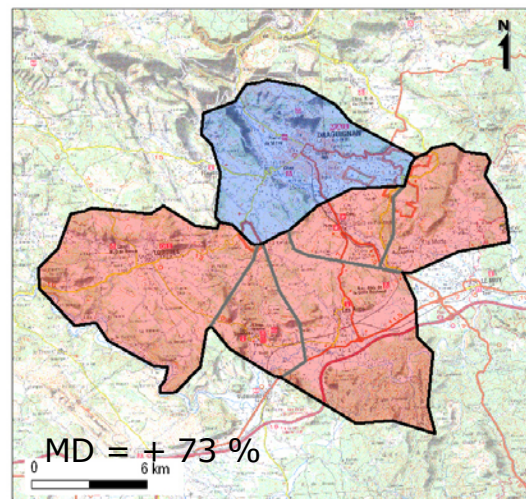
Entre 1996 et 2006



Entre 1996 et 2001



Entre 2001 et 2006



▭ Limite communale

- Evolution très supérieure (>20 %) à celle de l'ensemble du département
- Evolution supérieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département
- Même évolution que le département des Bouches du Rhône (à 10% près)
- Evolution inférieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département
- Evolution très inférieure (<20 %) à celle de l'ensemble du département

Une très forte hausse des prix sur les petites communes du secteur Les Arcs-Draguignan, comparable (légèrement supérieure en moyenne) à celle observée sur les communes périurbaines entre Aix et Avignon.

Elles atteignent **des niveaux de prix moyens comparables** (330 000 € pour le secteur Aix-Avignon, 335 000 € pour le secteur Les Arcs -Draguignan).

Draguignan, a contrario, montre une progression des prix bien moindre et ce sur chacune des périodes (1996-2001 et 2001-2006).

Éléments de conclusion relatifs au marché de l'immobilier

La mise en œuvre de la LGV semble n'avoir qu'un impact restreint dans un marché immobilier qui subit à l'échelle nationale de très fortes hausses sur la période 1996-2006 : les évolutions structurelles semblent avoir un impact bien plus conséquent que la conjoncture locale (projets économiques –par exemple Iter, projets urbains tels Euroméditerranée, développement local, ...).

Si l'on observe la conjoncture locale, on retiendra :

- Des évolutions de prix à l'échelle des départements (Bouches du Rhône et Vaucluse) plutôt moins fortes après 2001 (période « après mise en œuvre du TGV ») que sur le reste de PACA.
- Des évolutions comparables pour les secteurs Aix-Avignon et Les Arcs-Dragnignan.

De très fortes progressions sur ces deux secteurs qui résultent d'une pression forte sur le marché immobilier liée à une demande plus nombreuse et plus solvable que sur le secteur Arles-Salon, et, sans doute dans une moindre mesure, un développement de l'offre plus contraint.

- Un secteur en grande proximité de la ligne qui semble ne pas avoir subi de décote manifeste.

2.3 - LE MARCHÉ SUR LES ZONES NATURELLES¹ NON ÉQUIPÉES

Part des acquéreurs agriculteurs *

	Aix en Pce	Communes périurbaines du 13	Communes périurbaines du 84	Avignon	Arles	Communes périurbaine	Salon de Pce	Draguignan	Petites communes entre Les Arcs et Draguignan
2001	0%	18%	30%	6%	33%	10%	10%	0%	10%
2006	6%	18%	11%	7%	18%	20%	20%	3%	5%

* données non disponibles pour 1996

Part des transactions de moins de 1 hectare

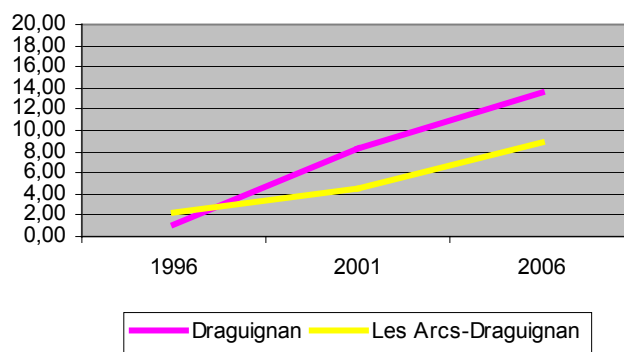
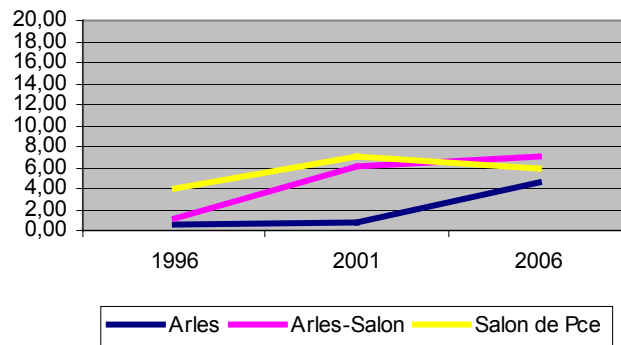
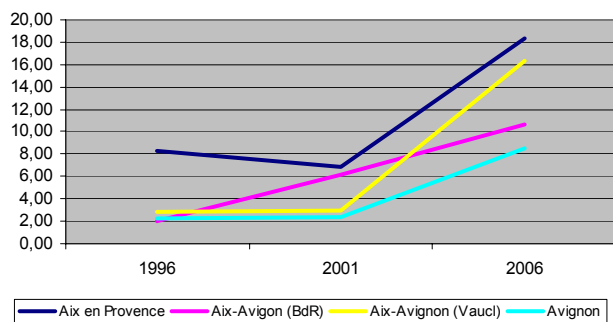
	Aix en Pce	Communes périurbaines du 13	Communes périurbaines du 84	Avignon	Arles	Communes périurbaine	Salon de Pce	Draguignan	Petites communes entre Les Arcs et Draguignan
1996	79%	75%	78%	63%	53%	77%	74%	82%	75%
2001	87%	79%	71%	78%	61%	76%	77%	90%	83%
2006	69%	76%	89%	21%	68%	76%	45%	83%	90%

Le marché des terres non équipées et non bâties est animé principalement par les acquéreurs « non agriculteurs ».

Notons également que les transactions portent quasi exclusivement sur du parcellaire (peu de vente de « domaines » agricoles, seulement 5% des transactions portent sur des domaines de plus de 5 hectares) ; les transactions portent très majoritairement sur de petites parcelles, d'une surface inférieure à 1 hectare

¹ – Terminologie (POS/PLU)

2.3.1 - Le marché sur les zones naturelles non équipées



Le secteur Aix-Avignon a connu une progression des prix bien plus rapide que les autres secteurs, en particulier après 2001.

Le secteur varois montre une tendance similaire bien que légèrement moins accentuée.

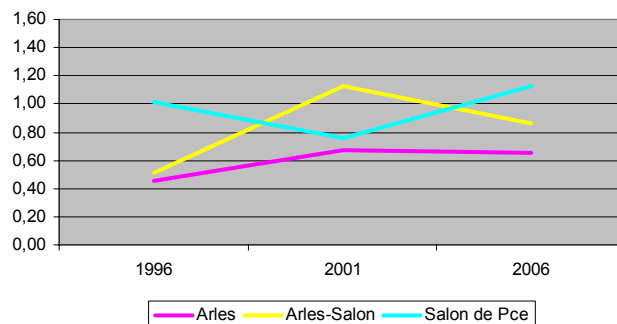
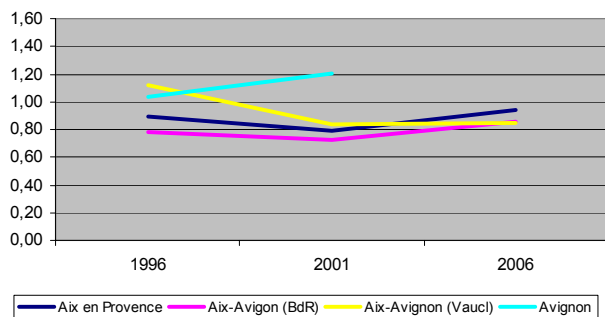
Deux phénomènes se conjuguent sur ces territoires : une très **forte pression de la demande pour l'habitat** (ou l'espace de loisir) et, dans une moindre mesure, **une demande moins soutenue de terrains agricoles**.

Sur ces secteurs, au vu des besoins et tensions sur le marché de l'habitat, l'arbitrage dans le cas de vente de foncier « urbanisable » à court ou moyen terme, se fait de façon quasi systématique au détriment d'une exploitation agricole du foncier.

Notons que comme pour l'immobilier, **le secteur Arles-Salon connaît une progression bien moins forte** que les secteurs Aix-Avignon et Les Arcs-Draguignan.

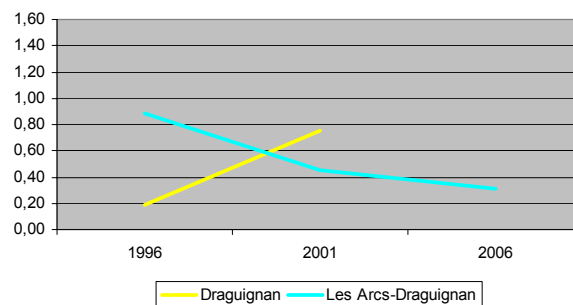
2.3.2 - Approche des marchés des terres agricoles restant à vocation agricole : les terres nues

On identifie les terres nues par un niveau de prix inférieur à 2 €/m². La SAFER PACA estime que les terrains négociés à moins de 2 € sont des terrains qui n'ont pas une destination d'urbanisation et dont le rendement est faible ; il s'agit donc principalement de terres dites « nues » dédiées le plus souvent au maraîchage sur les secteurs Aix-Avignon et Les Arcs-Dranguignan et à la prairie dans le secteur Arles-Salon.



Prix moyen départementaux (en €/m²) des transactions relatives à des terres nues

	Bouches du Rhone	Vaucluse	Var
1996	0,9	0,8	0,7
2001	0,8	0,8	0,8
2006	0,9	0,9	0,9



Les moyennes départementales montrent des évolutions très faibles, avec des niveaux de prix très proches d'un département à l'autre.

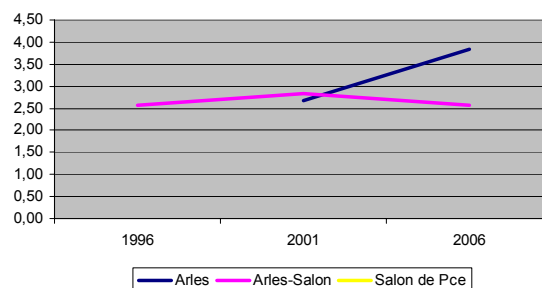
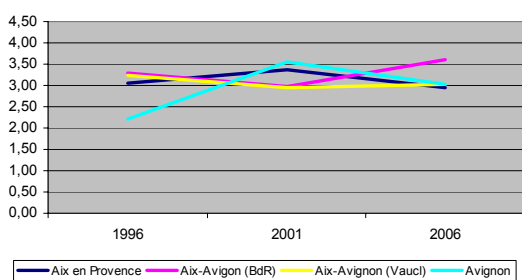
Le marché sur le secteur Aix-Avignon est relativement proche de ces moyennes départementales. Et si le marché tendait à baisser légèrement entre 1996 et 2001, il semble se reprendre sur la période la plus récente pour revenir aux niveaux de prix observés en 1996.

Le secteur Arles-Salon montre des évolutions « erratiques » et contradictoires entre sous-territoires.

2.3.3 - Approche des marchés des terres agricoles restant à vocation agricole : les cultures pérennes

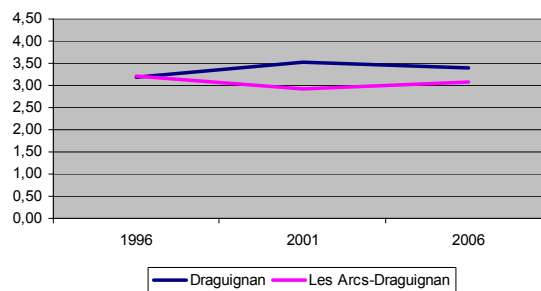
On identifie les cultures pérennes par un prix de vente compris entre 2 et 5 €/m². La SAFER PACA estime que les terrains négociés dans cette gamme de prix sont des terrains qui n'ont pas une destination d'urbanisation et dont le rendement est élevé ; il s'agit donc principalement de terres accueillant des cultures pérennes :

- Généralement de l'arboriculture (fruitiers) sur la partie « vauclusienne » du secteur Aix-Avignon et des vignes et oliviers sur la partie Bouches du Rhône.
- Des vignes principalement sur le secteur Les Arcs-Dranguignan.
- Oliviers, et plus ponctuellement des vignes ou des fruitiers, sur le secteur Arles-Salon.



Prix moyen départementaux (en €/m²) des transactions relatives aux cultures pérennes

	Bouches du Rhone	Vaucluse	Var
1996	3,2	3,0	3,4
2001	3,2	3,2	3,3
2006	3,0	3,2	3,1



Les niveaux de prix moyens sont **relativement proches sur les secteurs Aix-Avignon et Les Arcs-Dranguignan** et **proches également de ceux observés aux échelles départementales**.

Le marché est peu actif sur le secteur de Salon-de-Provence à Arles (en particulier sur les grandes communes Arles et Salon-de-Provence). On peut tout de même noter que les prix de transaction dans les communes périurbaines entre Arles et Salon sont stables.

Le marché sur les terres à cultures pérennes semble donc très stable sur la période 1996-2006 et ce dans chacun des territoires observés.

2.3.4 - Zoom sur le secteur Pierrelatte-Crest – thématique « viticulture »

Le secteur d'étude est constitué de 4 communes situées entre Pierrelatte et Crest, sélectionnée du fait de la présence sur ces communes de caves viticoles :

- 2 communes dans le secteur AOC « Coteaux du Tricastin » : Donzère et Les Granges Gontardes
- 2 communes hors du secteur AOC : Crest et Montboucher sur Jabron.

Or sur ce secteur d'étude, et plus largement sur le secteur Pierrelatte – Crest, le marché est peu fluide, il y a peu de transactions du fait de domaines viticoles constitués et dont les propriétaires cherchent à préserver l'intégrité.

Par conséquent, il y a peu de données disponibles relatives aux transactions ; elles ne permettent pas d'avoir une **approche quantitative** des prix moyens de transactions.

Ainsi sur les 4 communes précitées, les volumes de transactions sont les suivants (nous avons étendu les dates d'observation à des périodes triennales afin d'augmenter les volumes observés, mais cela s'est encore avéré insuffisant) :

	Crest	Donzère	Les Granges Gontardes	Montboucher sur Jabron
1995 à 1997	1	1	0	1
2000 à 2002	6	2	0	3
2005 à 2007*	5	1	1	1

* jusqu'à octobre 2007

On peut constater que, d'une façon globale, le passage de la LGV n'a pas modifié le contexte de marché local.

➤ Éléments qualitatifs :

- ✓ Des prix de terres viticoles plutôt plus faibles que sur le reste des Côtes du Rhône.
- ✓ Le secteur subit la crise viticole mais la baisse des prix est moins forte que sur les autres appellations Cotes du Rhône.
- ✓ Selon notre interlocuteur à la SAFER : l'impact de la présence de la LGV sur la valorisation des terres viticoles est faible (sauf pour les petites parcelles résiduelles qui n'auraient pas été réintégrées à une exploitation existante dont les prix ont sensiblement baissés – cas de figure relativement rare).

2.3.5 - Les transactions sur la bande de 1 km autour de la LGV (entre Aix-en-Provence et Avignon)

Prix moyen (en €/m²) des parcelles non bâties sur une bande d'environ 1km autour de la LGV

dont le prix de vente est inférieur à 2 €/m²

Rappel sur le secteur Aix-Avignon (prix de vente est inférieur à 2 €/m²)

	Nombre de transactions	Prix moyen	Nombre de transactions	Prix moyen	Aix en Pce	Communes périurbaines du 13	Communes périurbaines du 84	Avignon
2001	13	1,09	10	0,77	0,79	0,73	0,84	1,21
2006	15	2,29	9	0,84	0,94	0,86	0,85	NS

Les terres situées dans une bande de 1 km autour de la LGV montrent des niveaux de prix moyens très faibles par rapport à ceux de l'ensemble du secteur Aix-Avignon.

Cependant lorsque l'on ne considère que les transactions sur « terres nues » (dont les prix de vente sont inférieurs à 2 €/m²), on obtient des valeurs moyennes en 2001 et 2006 qui sont proches de celles observées sur le secteur Aix-Avignon.

Notons par ailleurs que pour ces 2 moyennes de prix (moyenne globale et moyenne pour les transactions dont les prix sont inférieur à 2 €/m²) les tendances sont à la hausse.

Ces éléments incitent à penser qu'il **n'y a pas de dévalorisation majeure des terrains agricoles, et qui resteraient à vocation agricole**, lorsque les terrains se situent en grande proximité d'une ligne LGV.

2.3.6 - Une appréciation « à dire d'experts » de l'impact d'une LGV sur le marché du foncier agricole

Pour des terres restant à vocation agricole, il y aurait peu d'impacts de la proximité d'une ligne sur la valeur des terres (au sens et selon les critères définis dans la première partie). Ainsi, il peut y avoir des impacts sur l'accès aux terres, ou sur de petites parcelles qui n'auraient pas été rattachées à une exploitation plus large, mais il n'y a pas d'impact sur la qualité de la terre (rendement).

La présence d'une LGV pourrait limiter la potentialité de plus value liée au passage de terre agricole à « terres urbanisables ». En effet, l'urbanisation risque de se développer de façon moins rapide sur les terrains en grande proximité d'une ligne LGV.

Nos interlocuteurs évoquent un effet sur les transactions du secteur agricole en 3 temps lors de la mise en œuvre d'un projet d'infrastructure de type LGV :

- Au moment de **l'annonce d'un projet** (à une étape où il n'y a pas encore de tracé) : attentisme qui génère un ralentissement de l'activité sur le marché foncier
- Au moment de la prise de possession des terrains : une activité plus forte du marché, avec des niveaux de prix **légèrement « sur évalués »** du fait d'une capacité d'investissement d'agriculteurs qui cherchent à réinvestir et saisissent l'opportunité de mieux organiser leur système de production (forme de remembrement « informel »).
- **Après la mise en œuvre du projet** : retour à des **valeurs moyennes**, proches des secteurs non impactés.

Certains soulignent que la mise en œuvre d'opérations de **remembrement** formalisées ou **d'amélioration des réseaux d'irrigation** en lien avec le projet pourraient a contrario avoir **tendance à valoriser les terrains** agricoles autour des LGV de façon durable.

2.3.7 - Éléments de conclusion relatifs au marché du foncier en zone naturelle non équipée

L'évolution des prix du foncier en zone naturelle non équipée est très importante sur le secteur Aix-Avignon, mais elle reste comparable à celle observée sur le secteur Les Arcs-Dragnignan.

Une évolution liée :

- à une augmentation très forte des prix de terres qui passent d'une vocation agricole à une vocation d'urbanisation
- au poids de plus en plus important de ces transactions dans le total des volumes échangés de ces secteurs géographiques

Pour les terres nues et terres de cultures pérennes, les prix du secteur Aix-Avignon évoluent faiblement et restent dans une fourchette de prix proche de celle observée sur le département.

Les données quantitatives de l'évolution des prix confirme l'analyse des experts rencontrés : **il n'y a pas d'impact significatif de la présence d'une LGV sur le prix des terres à vocation agricole.**

3.1 - BIBLIOGRAPHIE ET PERSONNES / ORGANISMES RESSOURCES

➤ Deux articles de référence :

- ✓ DRE PACA : Diagnostic foncier en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, février 2007
- ✓ SNSAFER : Le marché immobilier rural en 2006, mai 2007

➤ Les personnes contactées

- ✓ SAFER

- M. Lefevre (directeur adjoint de la DR Paca)
- M. Léger (directeur des études DR Rhône Alpes)
- M. Giron (secteur Drôme)
- M. Ruamps (secteur Var)
- MM. Pelletier, Fourrat et Cabibel (secteur Bouches du Rhône)

➤ Nous nous sommes également appuyé sur un grand nombre d'études et d'avis d'experts réalisés sur ce secteur par notre cabinet d'études depuis le milieu des années 90.

3.2 - BASE DE DONNÉES : TABLEAUX

3.2.1 - Données INSEE

Communes	Nbre d'habitants 90	Nbre d'habitants 99	Nbre d'habitants (DR)	Taux de croissance annuel 1990-1999	Taux de croissance annuel 1999-2005	Part des résidences secondaires en 1999	Part des maisons individuelles en 1999	Part des agriculteurs dans les actifs ayant un emploi en 1999
Aix-en-Provence	123 842	134 222	139 800	0,90%	0,82%	1,9%	22%	0,3%
Ventabren	3 742	4 552	4 831	2,20%	1,20%	3,3%	97%	2,8%
Eguilles	5 950	7 127	NR	2,03%		3,5%	80%	1,8%
St Cannat	3 918	4 634	NR	1,88%		3,6%	85%	1,7%
La Barben	500	550	649	1,06%	4,22%	4,9%	95%	0,7%
Lambesc	6 698	7 604	7 934	1,42%	0,85%	5,5%	81%	3,1%
Vernègues	687	939	1 256	3,53%	7,54%	8,0%	88%	0,9%
Alleins	1 759	2 071	2 368	1,83%	2,26%	4,6%	90%	9,6%
Maillemort	4 366	4 984	5 501	1,48%	1,99%	14,3%	85%	4,9%
Sénas	5 113	5 618	5 980	1,05%	1,57%	1,6%	83%	7,6%
Cheval Blanc	3 032	3 524	NR	1,68%		4,6%	95%	8,3%
Cavaillon	23 202	24 563	26 200	0,64%	1,30%	1,1%	53%	1,3%
Caumont sur Durance	3 717	4 253	4 429	1,51%	1,02%	1,1%	92%	9,2%
Avignon	85 935	86 939	90 800	0,13%	0,87%	0,8%	32%	0,4%
<i>Ensemble communes périurbaines</i>	62 684	70 419		1,30%	1,49%*			
Département des Bouches du Rhône	1 759 371	1 835 819	1 906 000	0,47%	0,75%	2,8%	38%	0,8%
Département du Vaucluse	467 075	499 685	529 000	0,75%	1,15%	6,2%	67%	3,7%

recensement au 1er janvier 2004
recensement au 1er janvier 2005
recensement au 1er janvier 2006

Communes	Nbre d'habitants 90	Nbre d'habitants 99	Nbre d'habitants (DR)	Taux de croissance annuel 1990-1999	Taux de croissance annuel 1999-2005	Part des résidences secondaires	Part des maisons individuelles en 1999	Part des agriculteurs dans les actifs ayant un emploi
Arles	52 058	50 513	52 600	-0,33%	0,81%	1,8%	57%	2,4%
Paradou	926	1 167	NR	2,60%		16,0%	96%	4,8%
Fontvieille	3 642	3 456	3 362	-0,58%	-0,69%	7,2%	86%	7,6%
Saint Martin de Crau	11 040	11 023	NR	-0,02%		1,2%	85%	4,8%
Aureille	1 220	1 357	NR	1,19%		6,2%	93%	5,2%
Miramis	21 602	22 526	23 800	0,47%	1,11%	0,5%	48%	0,2%
Eyguières	4 481	5 392	6 278	2,08%	3,88%	11,0%	87%	6,4%
Moulès								
Grans	3 436	3 753	NR	0,99%		2,2%	87%	8,0%
Salon de Provence	34 054	37 159	40 100	0,97%	1,54%	0,8%	39%	0,8%
<i>Ensembles communes périurbaines</i>	46 347	48 674	33 440	0,55%	1,42%*			
Département des Bouches du Rhône	1 759 371	1 835 819	1 906 000	0,47%	0,75%	2,8%	38%	0,8%
Draguignan	30183	32829	35 500	0,94%	1,58%	3,2%	42%	0,4%
La Motte	1 993	2 345	2 772	1,82%	2,83%	23,9%	86%	7,1%
Trans en Provence	4 003	4 780	NR	1,99%		8,2%	73%	1,0%
Lorgues	6 340	7 319	8 550	1,61%	2,62%	19,8%	79%	3,3%
Taradeau	1 151	1 619	NR	3,86%		20,6%	96%	1,3%
Les Arcs	4 744	5 334	NR	1,31%		12,6%	72%	4,0%
<i>"Petites communes"</i>	18 231	21 397	11 322	1,80%	2,66%*			
Département du Var	815 449	898 441	967 000	1,08%	1,48%	26,9%	50%	1,8%
Les Granges Gontardes	511	559	587	1,00%		7,4%	97%	3,0%
Donzère	4 265	4 379	4 760	0,29%		2,8%	73%	2,5%
Montboucher-sur-Jabron	1 278	1 424	1 823	1,21%		4,8%	89%	1,2%
Crest	7 583	7 739	NR	0,23%		4,0%	52%	1,8%
Département de la Drôme	414 072	437 778	463 000	1,13%	1,13%	7,6%	63%	4,0%

3.2.2 - Données Sitadel – construction neuve

		Constructions neuves				Construc- tion neuve pour 1000 habitants
		Indivi- duels Purs	Indivi- duels Groupés	Collectifs	Total	
Aix en provence	1996	134	170	714	1014	7,6
	2001	170	83	398	650	4,8
	2006	122	64	500	685	5,1
Ventabren	1996	21	0	0	21	4,6
	2001	35	0	0	35	7,6
	2006	12	2	0	13	2,9
Eguilles	1996	14	1	0	15	2,2
	2001	24	1	7	32	4,5
	2006	8	6	0	14	1,9
St Cannat	1996	33	6	12	52	11,1
	2001	21	3	7	31	6,6
	2006	0	0	18	18	3,9
La Barben	1996	2	0	0	2	3,0
	2001	5	0	6	11	19,3
	2006	0	1	0	1	6,3
Vernègues	1996	25	0	1	26	27,7
	2001	7	14	0	21	21,8
	2006	9	0	1	11	5,3
Alicins	1996	9	6	3	18	8,7
	2001	9	6	0	14	6,8
	2006	34	7	25	66	13,2
Mallemort	1996	41	35	7	83	16,6
	2001	20	81	63	163	32,7
	2006	19	6	4	29	5,2
Sénas	1996	32	2	7	42	7,4
	2001	6	14	0	19	3,4
	2006	24	3	5	32	9,2
Cheval Blanc	1996	23	7	1	30	8,6
	2001	7	4	4	15	4,1
	2006					

		Constructions neuves				CN tot / 1000 hab
		Indivi- duels Purs	Indivi- duels Groupés	Collectifs	Total	
Caumont sur Durance	1996	22	0	4	26	7,0
	2001	14	3	3	20	5,5
	2006	12	3	11	25	6,6
Lambesc	1996	26	10	1	36	4,8
	2001	27	2	12	41	5,4
	2006	9	41	160	209	27,5
Avignon	1996	54	45	298	397	4,6
	2001	55	47	325	427	4,9
	2006	24	20	637	680	7,8
Ensemble communes périurbaines	1996	216	35	52	303	6,6
	2001	256	59	53	368	8,0
Département	2006	89	169	255	512	11,2
des Bouches du Rhône	1996	3 374	948	3 759	8081	4,4
	2001	3 285	2 054	4 011	9350	4,7
	2006	1 592	736	735	306	6,1
Département du Vaucluse	2001	1 898	534	1 078	351	7,0
	2006	1 595	724	1 980	429	8,6
					9	

		Constructions neuves				Construc- tion neuve pour 1000 habitants
		Individuel s Purs	Individuel s Groupés	Collectifs	Total	
Arles	1996	66	20	48	134	2,6
	2001	79	7	45	131	2,6
	2006	60	27	271	357	7,1
Paradou	1996	15	6	0	21	17,7
	2001	10	2	4	16	13,7
	2006	0	0	0	0	0,0
Fontvieille	1996	18	10	12	40	11,6
	2001	17	5	0	22	6,4
	2006	19	3	20	41	11,9
Saint Martin de Crau	1996	64	24	12	100	9,1
	2001	19	5	2	26	2,4
	2006	12	13	50	75	6,8
Aureille	1996	6	2	2	10	7,1
	2001	7	1	0	8	5,6
	2006	3	1	0	4	2,9
Miramas	1996	33	10	10	54	2,4
	2001	22	71	67	160	7,1
	2006	57	40	260	356	15,8
Eyguières	1996	32	5	1	37	6,9
	2001	35	7	32	73	13,6
	2006	12	11	7	30	5,5
Grans	1996	15	0	0	15	4,0
	2001	18	0	1	19	5,0
	2006	11	30	12	52	13,9
Salon de Provence	1996	101	42	202	345	9,3
	2001	162	14	76	252	6,8
	2006	22	85	478	585	15,7
Ensemble communes périurbaines	1996	183	57	37	277	5,7
	2001	127	92	105	324	6,7
	2006	114	96	348	557	11,4
Département des Bouches du Rhône	1996	3 374	948	3 759	8081	4,4
	2001	3 265	1 056	4 381	8702	4,7
	2006	3 081	2 014	10 411	15506	8,4

		Constructions neuves				Construc- tion neuve pour 1000 habitants
		Individuel s Purs	Individuel s Groupés	Collectifs	Total	
Draguignan	1996	113	9	109	231	7,0
	2001	142	5	92	240	7,3
	2006	53	2	198	253	7,7
La Motte	1996	11	3	3	18	7,5
	2001	25	25	1	51	21,6
	2006	1	4	6	10	4,0
Trans en Provence	1996	31	3	0	34	7,1
	2001	35	1	0	36	7,6
	2006	24	0	11	35	7,2
Lorgues	1996	51	0	5	56	7,6
	2001	108	20	26	155	21,2
	2006	24	5	22	51	6,9
Taradeau	1996	9	1	3	13	8,2
	2001	12	0	1	13	8,0
	2006	1	0	7	8	4,9
Les Arcs	1996	28	3	0	31	5,8
	2001	55	7	3	65	12,2
	2006	15	0	0	15	2,7
Ensemble "petites communes"	1996	130	10	12	152	7,1
	2001	236	53	31	320	14,9
	2006	64	9	45	117	5,5
Var	1996				5525	6,1
	2001				6880	7,7
	2006				8230	9,2

3.2.3 - Données Unistatis – emploi salarié privé

		Total emplois salariés privés	Nombre d'emplois pour 1000 hab (1999)
Aix en Provence	1996	40 867	304,5
	2001	53 193	396,3
	2006	62 098	462,7
Ventabren	1996	205	45,1
	2001	282	62,0
	2006	305	67,0
Eguilles	1996	971	136,2
	2001	1 258	176,5
	2006	1 407	197,4
St Cannat	1996	470	101,4
	2001	793	171,1
	2006	914	197,2
La Barben	1996	19	34,3
	2001	33	59,6
	2006	52	93,9
Vernègues	1996	42	44,7
	2001	37	39,4
	2006	44	46,9
Alleins	1996	69	33,3
	2001	105	50,7
	2006	134	64,8
Malemort	1996	750	150,4
	2001	923	185,1
	2006	982	196,9
Sénas	1996	754	134,2
	2001	836	148,8
	2006	842	149,9
Cheval Blanc	1996	262	74,3
	2001	326	92,5
	2006	449	127,4

		Total emplois salariés privés	Nombre d'emplois pour 1000 hab (1999)
Caumont sur Durance	1996	289	68,0
	2001	279	65,6
	2006	359	84,4
Lambesc	1996	730	96,1
	2001	977	128,6
	2006	1 005	132,3
Avignon	1996	28 405	326,7
	2001	33 447	384,7
	2006	33 932	390,3
Département des Bouches du Rhône	1996	401 779	218,9
	2001	470 500	256,3
	2006	513 427	279,7
Département du Vaucluse	1996	97 260	194,6
	2001	116 359	232,9
	2006	122 022	244,2

		Total emplois salariés privés	Nombre d'emplois pour 1000 hab (1999)
Arles	1996	8 563	169,5
	2001	10 147	200,9
	2006	10 951	216,8
Paradou	1996	8	6,9
	2001	28	24,0
	2006	50	42,8
Fontvieille	1996	301	87,4
	2001	345	100,2
	2006	349	101,4
Saint Martin de Crau	1996	1 113	101,0
	2001	1 528	138,6
	2006	2 491	226,0
Aureille	1996	47	34,6
	2001	69	50,8
	2006	59	43,5
Miramas	1996	1 795	79,7
	2001	1 961	87,1
	2006	2 759	122,5
Eyguières	1996	359	66,6
	2001	463	85,9
	2006	491	91,1
Moulès	1996		
	2001		
	2006		
Grans	1996	381	101,5
	2001	405	107,9
	2006	558	148,7
Salon de Provence	1996	7 098	191,2
	2001	10 098	272,0
	2006	10 620	286,0
Département des Bouches du Rhône	1996	401 779	216,3
	2001	470 500	253,3
	2006	513 427	276,4

		Total emplois salariés privés	Nombre d'emplois pour 1000 hab (1999)
Draguignan	1996	5 062	154,2
	2001	5 937	180,8
	2006	7 612	231,9
La Motte	1996	144	61,4
	2001	181	77,2
	2006	265	113,0
Trans en Provence	1996	935	195,6
	2001	1 180	246,9
	2006	1 187	248,3
Lorgues	1996	541	74,0
	2001	650	88,9
	2006	757	103,5
Taradeau	1996	67	41,4
	2001	66	40,8
	2006	65	40,1
Les Arcs	1996	417	78,2
	2001	588	110,2
	2006	866	162,4
Département du Var	1996	133 520	148,6
	2001	159 600	177,6
	2006	182 976	203,7

3.2.4 - Données Perval- Transaction sur les Maisons anciennes

	Maisons anciennes					
	1996		2001		2006	
	Volume	prix	Volume	prix	Volume	prix
Secteur Pierrelatte - Crest						
Moyenne département de la Drôme	859	74 793 €	1544	104 502 €	1542	197 371 €
Donzère	7	87 985 €	37	80 829 €	11	116 207 €
Crest			13	98 056 €	8	152 375 €
Moyenne des communes de Donzère, Crest, Les Granges Gontardes et Montboucher sur Jabron **	12	99 003 €	58	82 833 €	22	149 159 €
Secteur Aix-en-Provence - Avignon						
Moyenne département du Vaucluse	566	82 419 €	2257	142 444 €	1814	248 964 €
Ventabren	15	192 553 €	25	237 175 €	10	573 789 €
Eguilles	23	150 911 €	25	233 552 €	16	495 578 €
Alleins	21	85 811 €	16	153 099 €	10	232 374 €
Mallemort	24	81 941 €	45	121 191 €	27	268 811 €
Cavaillon	7	66 098 €	103	149 502 €	70	206 769 €
Aix-en-Provence	95	162 288 €	138	290 883 €	87	496 324 €
Avignon	57	72 802 €	168	111 852 €	178	215 847 €
sous total communes périurbaines entre Aix et avignon	106	119 301 €	174	171 302 €	114	331 376 €
Sous Territoire (sections cadastrales)	7	48 021 €	12	102 662 €	6	514 733 €
Secteur Arles - Salon de Provence						
Moyenne département des Bouches du Rhône	3181	111 372 €	4099	172 269 €	3460	297 993 €
Arles	24	70 270 €	27	127 629 €	250	193 686 €
Saint Martin de Crau	46	89 373 €	47	111 301 €	64	226 008 €
Aureille	6	121 642 €	22	170 203 €	6	314 967 €
Miramas	53	77 461 €	42	112 265 €	34	246 166 €
Eyguières	27	81 854 €	38	134 347 €	45	218 008 €
Grans	16	87 796 €	19	218 051 €	11	262 045 €
Salon de Provence	80	110 144 €	113	144 600 €	49	280 727 €
Moyenne des communes de Paradou, Fontvieille, Saint Martin de Crau, Aureille, Eyguières et Grans	114	94 051 €	116	143 004 €	149	254 609 €
Secteur Draguignan - Les Arcs						
Moyenne département du Var	3057	138 176 €	5245	212 317 €	3825	423 976 €
La Motte	16	87 583 €	35	170 120 €	32	281 623 €
Trans en Provence	24	114 146 €	60	184 647 €	26	299 462 €
Lorgues	45	128 881 €	106	190 455 €	81	375 496 €
Taradeau	12	103 386 €	37	147 821 €	19	292 041 €
Les arcs	7	112 703 €	33	176 968 €	43	339 588 €
Draguignan	61	132 584 €	145	187 293 €	106	288 666 €
Moyenne des communes de La Motte, Trans en Provence, Lorgues, Taradeau et Les Arcs	104	115 097 €	271	179 079 €	201	335 145 €

Statistique calculée sur 1 année

Statistique calculée sur 3 années